

## 4-ZIMMER-WOHNUNG IN RUHIGER STADTLAGE



### LAGE

**Ort:** Linz

### PREISE

**Preis:** € 255.000,00  
**Kaufpreis pro qm** € 2.520,00  
**Heizkosten:** € 126,10  
**Betriebskosten:** € 226,08  
**sonst. Kosten:** € 97,55

### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 94,45 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche ca.:** 107,97 m<sup>2</sup>  
**Loggia Fläche ca.:** 13,52 m<sup>2</sup>

### DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** ab sofort  
**Baujahr:** 1967  
**Stellplätze** 1  
**Freiplatz:**  
**Anzahl** 1  
**Badezimmer:**  
**Anzahl WCs:** 1  
**Anz. Loggia:** 1  
**Heizung:** Fernwärme  
**Befeuerung:** Erdwärme  
**Heizwärmebedarf:** 99 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr  
**fGEE:** 1,62

Die Wohnung liegt im Stadtteil Waldegg in einer verkehrsberuhigten Wohnzone. Nicht nur die **sehr ruhige Lage mit viel Grün**, sondern auch die schnelle und gute Erreichbarkeit der innerstädtischen Infrastruktur zeichnen diese Wohngegend aus.

Die Wohnung liegt im ersten Stock – trotz Lift ist keine Barrierefreiheit gegeben. Abgesehen von der guten Lage ist der Grundriss bzw. Raumaufteilung eine der Besonderheiten. Durch die anfängliche Zusammenlegung zweier Wohnungen ergaben sich sehr **großzügige Raumverhältnisse**. So vermitteln beispielsweise das Wohnzimmer und ein Schlafraum beinah Villencharakter, der von hochwertigen Parkettböden oder der großen Loggia unterstrichen wird. Zwei Schlafräume sowie die Küche sind in den Innenhof ausgerichtet. Eine ideal integrierte Einbauküche ist im Kaufpreis inkludiert.

Neben einem sehr großen, gut nutzbaren Kellerabteil steht ein Kfz-Stellplatz vor dem Haus zur Verfügung.

### KONTAKT:

MAG. UDO J. HALATSCHEK - 0676/507 99 63







